

**SEMSAMAR SAINT-MARTIN**
SIÈGE

Immeuble du Port
BP 671 Marigot
97057 SAINT-MARTIN CEDEX
Tél. : 0590 87 76 32
Fax : 0590 87 92 21

SEMSAMAR GUADELOUPE

Parc d'activités de la Jaille
Bâtiment 2
97122 BAIE-MAHAULT
Tél. : 0590 32 36 00
Fax : 0590 32 16 67

SEMSAMAR GUYANE

Zone Artisanale Terca
Immeuble BUT
97351 MATOURY
Tél. : 0594 35 35 61
Fax : 0594 29 26 59

SEMSAMAR MARTINIQUE

Immeuble Synergie
Californie 2
97232 LE LAMENTIN
Tél. : 0596 73 16 59
Fax : 0596 73 13 66

www.semsamar.fr Email : contact@semsamar.fr

Madame Gabrielle LOUIS-CARABIN
Maire de la ville du MOULE
Hôtel de Ville
11 rue Joffre
97160 LE MOULE

Saint-Martin, le 22 novembre 2021

Nos Réf : LP/JLC/21

Objet : sécurisation de la distribution de l'eau potable et renforcement du réseau des eaux usées pour le raccordement du projet de Royal Key

Madame le Maire,

J'ai bien reçu en date du 17 novembre votre lettre du 12 novembre 2021, aux termes de laquelle vous me demandez d'étudier la possibilité d'une participation de la SEMSAMAR à hauteur de 20% du coût des travaux d'interconnexion et de renforcement des réseaux chiffrés à 930.700 euros HT, travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMGEAG et qui s'avèrent nécessaires pour assurer la viabilité du projet de la Presqu'île de la Baie.

Vous m'exposez que le financement de ces travaux serait réparti de la manière suivante (après corrections apportées lors de la réunion intervenue le 18 novembre dernier entre la ville du Moule, la CANGT, le SMGEAG, la SEM Patrimoniale et la SEMSAMAR) :

- ETAT - Plan de Relance pour 60% à concurrence de 558.420 euros HT
- SMGEAG pour 20% à concurrence de 186.140 euros HT
- SEMSAMAR pour 20% à concurrence de 186.140 euros HT

La SEMSAMAR a développé ce projet en étroite collaboration avec les services de votre Commune, et avec vous-même.

La SEMSAMAR a été l'aménageur de ce programme toujours en cours et qui se réalise en trois phases :

- 1^{ère} phase la réalisation de logements qui terminés et livrés à ce jour avec les places de parking sur l'emprise de la presqu'île,

.../...

- 2^{ème} phase, la réalisation d'un lotissement de 14 lots avec les parkings sur l'emprise de la presqu'île,
- 3^{ème} phase : la partie dédiée au tourisme (balnéothérapie avec hôtel de 102 chambres, deux résidences à vocation touristique (85 logements et 10 villas), des commerces avec des logements et deux tours d'entrée avec des logements.

Bien qu'aux termes du permis d'aménager qui nous a été délivré le 17 novembre 2017, aucune participation n'a été imposée à la SEMSAMAR par votre autorité ou par le concessionnaire aux termes de son avis favorable du 17 octobre 2017, la SEMSAMAR entend toujours apporter son soutien à la finalisation de ce projet exceptionnel en ce qu'il propose une offre globale de services et de loisirs sur le territoire de la Commune du MOULE, sans pareil en Guadeloupe.

Au regard de l'importance économique et d'image de ce programme et ce tant pour votre Commune que pour notre société (programme intégré au PADD de votre commune et inséré au label « Petite Ville De Demain »), la SEMSAMAR vous marque formellement son accord pour participer financièrement à la réalisation des travaux d'interconnexion et de renforcement des réseaux nécessaires à la viabilité de ce projet, dans les conditions que vous énoncez aux termes de votre lettre du 12 novembre 2021.

La SEMSAMAR participera à hauteur de 20% du budget arrêté à 930.700€ HT sous Maitrise d'Ouvrage du SMGEAG ; représentant 186.140 € HT, en complément des fonds ETAT (Plan de Relance) et de la participation SMGEAG.

J'espère que la SEMSAMAR vous a apporté la réponse que vous attendiez en ce qu'elle permettra l'aboutissement de la réalisation de ce projet et sa viabilité, dans la continuité du partenariat engagé avec la commune du Moule depuis plusieurs décennies.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

Le Directeur Général Délégué
Parc d'activités de la Baïlle
Batiment 2
semsamar
97211 SAINTE-MAHAULT
Tél : 0590 32 38 00 • Fax : 0590 32 16 67

**SEMSAMAR SAINT MARTIN**
SIÈGE

Immeuble du Port
BP 671 Marigot
97057 SAINT-MARTIN CEDEX
Tél. : 0590 87 76 32
Fax : 0590 87 92 21

SEMSAMAR GUADELOUPE

Parc d'activités de la Jaille
Bâtiment 2
97122 BAIE-MAHAULT
Tél. : 0590 32 36 00
Fax : 0590 32 16 67

SEMSAMAR GUYANE

Zone Artisanale Terca
Immeuble BUT
97351 MATOURY
Tél. : 0594 35 35 61
Fax : 0594 29 26 59

SEMSAMAR MARTINIQUE

Immeuble Synergie
Californie 2
97232 LE LAMENTIN
Tél. : 0596 73 16 59
Fax : 0596 73 13 66

www.semsamar.fr Email : contact@semsamar.fr

Madame Gabrielle LOUIS-CARABIN
Maire de la ville du MOULE
Hôtel de Ville
11 rue Joffre
97160 LE MOULE

Saint-Martin, le 22 novembre 2021

Nos Réf : LP/JLC/21

Objet : sécurisation de la distribution de l'eau potable et renforcement du réseau des eaux usées pour le raccordement du projet de Royal Key

Madame le Maire,

J'ai bien reçu en date du 17 novembre votre lettre du 12 novembre 2021, aux termes de laquelle vous me demandez d'étudier la possibilité d'une participation de la SEMSAMAR à hauteur de 20% du coût des travaux d'interconnexion et de renforcement des réseaux chiffrés à 930.700 euros HT, travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMGEAG et qui s'avèrent nécessaires pour assurer la viabilité du projet de la Presqu'île de la Baie.

Vous m'exposez que le financement de ces travaux serait réparti de la manière suivante (après corrections apportées lors de la réunion intervenue le 18 novembre dernier entre la ville du Moule, la CANGT, le SMGEAG, la SEM Patrimoniale et la SEMSAMAR) :

- ETAT - Plan de Relance pour 60% à concurrence de 558.420 euros HT
- SMGEAG pour 20% à concurrence de 186.140 euros HT
- SEMSAMAR pour 20% à concurrence de 186.140 euros HT

La SEMSAMAR a développé ce projet en étroite collaboration avec les services de votre Commune, et avec vous-même.

La SEMSAMAR a été l'aménageur de ce programme toujours en cours et qui se réalise en trois phases :

- 1^{ère} phase la réalisation de logements qui terminés et livrés à ce jour avec les places de parking sur l'emprise de la presqu'île,

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE

Capital 76 500 000 € - RCS BASSE TERRE B 333 361 111 - APE 7112 B

.../...

- 2^{ème} phase, la réalisation d'un lotissement de 14 lots avec les parkings sur l'emprise de la presqu'île,
- 3^{ème} phase : la partie dédiée au tourisme (balnéothérapie avec hôtel de 102 chambres, deux résidences à vocation touristique (85 logements et 10 villas), des commerces avec des logements et deux tours d'entrée avec des logements,

Bien qu'aux termes du permis d'aménager qui nous a été délivré le 17 novembre 2017, aucune participation n'a été imposée à la SEMSAMAR par votre autorité ou par le concessionnaire aux termes de son avis favorable du 17 octobre 2017, la SEMSAMAR entend toujours apporter son soutien à la finalisation de ce projet exceptionnel en ce qu'il propose une offre globale de services et de loisirs sur le territoire de la Commune du MOULE, sans pareil en Guadeloupe.

Au regard de l'importance économique et d'image de ce programme et ce tant pour votre Commune que pour notre société (programme intégré au PADD de votre commune et inséré au label « Petite Ville De Demain »), la SEMSAMAR vous marque formellement son accord pour participer financièrement à la réalisation des travaux d'interconnexion et de renforcement des réseaux nécessaires à la viabilité de ce projet, dans les conditions que vous énoncez aux termes de votre lettre du 12 novembre 2021.

La SEMSAMAR participera à hauteur de 20% du budget arrêté à 930.700€ HT sous Maitrise d'Ouvrage du SMGEAG ; représentant 186.140 € HT, en complément des fonds ETAT (Plan de Relance) et de la participation SMGEAG.

J'espère que la SEMSAMAR vous a apporté la réponse que vous attendiez en ce qu'elle permettra l'aboutissement de la réalisation de ce projet et sa viabilité, dans la continuité du partenariat engagé avec la commune du Moule depuis plusieurs décennies.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

Le Directeur Général Délégué
Parc d'activités de la Jaille
Batiment 2
SEMAMAR
Monsieur J. B. MAHAULT
TEL : 0590 32 30 00 • FAX : 0590 32 16 67

**SEMSAMAR SAINT-MARTIN**
SIÈGE

Immeuble du Port
BP 671 Marigot
97057 SAINT-MARTIN CEDEX
Tél. : 0590 87 76 32
Fax : 0590 87 92 21

SEMSAMAR GUADELOUPE

Parc d'activités de la Jaille
Bâtiment 2
97122 BAIE-MAHAULT
Tél. : 0590 32 36 00
Fax : 0590 32 16 67

SEMSAMAR GUYANE

Zone Artisanale Terca
Immeuble BUT
97351 MATOURY
Tél. : 0594 35 35 61
Fax : 0594 29 26 59

SEMSAMAR MARTINIQUE

Immeuble Synergie
Californie 2
97232 LE LAMENTIN
Tél. : 0596 73 16 59
Fax : 0596 73 13 66

www.semsamar.fr Email : contact@semsamar.fr

Monsieur le Directeur Général
SAS FONCIERE DE LA BAIE RK
SEM PATRIMONIALE
Immeuble SCI BTB
Boulevard de la pointe Jarry
97122 BAIE MAHAULT

A l'attention de Monsieur Pascal AVERNE

Saint-Martin, le 22 novembre 2021

Nos Réf : LP/JLC/21

Objet : finalisation aménagement Presqu'île de la Baie du Moule

Monsieur le Directeur Général,

J'ai bien reçu votre lettre du 27 octobre 2021 aux termes de laquelle vous me sollicitez à l'effet de connaître la position de la SEMSAMAR sur sa participation au financement des travaux de renforcement du réseau d'eau potable (sollicitation formelle reçue de la ville du Moule le 17/11/2021) en sa qualité d'aménageur ayant obtenu le permis d'aménager en date du 17 novembre 2017 sous la condition de respecter strictement les prescriptions émises dans l'avis favorable des REGIES NORD CARAIBES du 17 octobre 2017 qui sont au nombre de quatre :

« 1- Le réseau de ce lotissement sera raccordé au réseau privé du complexe immobilier de Royal Key (Coconut Grove et Atlantis-Bay). A la demande du lotisseur ou constructeur, la convention d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et l'abonnement au compteur général (n° de contrat 1035823), devront être modifiés afin d'intégrer les différents lots.

2- Les travaux de pose de compteurs seront réalisés par la Régie Eau Nord Caraïbes, ReNoc-Eau, à la charge du maître d'ouvrage.

3- S'il le souhaite, les travaux de raccordement au réseau interne existant, pourront être exécutés par la RéNoc-Eau, à la charge du maître de l'ouvrage.

4 - L'évolution des besoins en eau potable de cette zone (plusieurs tranches d'aménagement), engendre des contraintes sur la distribution. Afin de sécuriser la desserte en eau, le renforcement et la reconfiguration du réseau principal de distribution, sont indispensables (voir plan). Les modalités techniques et administratives pour la réalisation de ces travaux de renforcement et de reconfiguration de réseau, seront définies avec la RéNoC-Eau. »

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE

Capital 76 500 000€ – RCS BASSE TERRE B 333 361 111 – APE 7112 B

.../...

A réception de votre courrier, nous avons saisi notre service juridique à l'effet de déterminer les obligations de la SEMSAMAR par rapport aux prescriptions visées au permis d'aménager.

Les prescriptions de la REGIE du 17 octobre 2017, ne prévoient pas une prise en charge du coût des travaux de renforcement et de reconfiguration du réseau principal de distribution d'eau potable, ni même une participation à la charge du maître de l'ouvrage contrairement aux prescriptions 2 et 3.

Il est indiqué à la prescription 4 que *les modalités techniques et administratives pour la réalisation de ces travaux de renforcement et de reconfiguration de réseau, seront définies avec la RéNoC-Eau.*

Par ailleurs, les participations aux coûts d'extension/renforcement des réseaux AEP et EU ne peuvent intervenir **que par le biais des participations prévues par la loi** :

- la taxe d'aménagement, mais en matière de permis d'aménager, l'assiette de la taxe d'aménagement n'est constituée que des aires de stationnement hors chaussée non comprises dans les surfaces de construction.

De plus, les titres de recettes doivent être émis respectivement 12 et 24 mois après la délivrance du permis d'aménager : ce délai est largement écoulé.

- les dispositions permettant d'instaurer une participation pour voirie et réseau - PVR (art. L.332-11-1) ont été abrogées par l'art. 44 de la loi 2014-1655 du 29/12/2014.

Les délibérations propres à une voirie prises avant le 1^{er} janvier 2015, continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date.

Pour que la PVR soit exigible, il faudrait donc qu'une délibération antérieure à 2015 vise la voirie auquel votre projet se raccorde : a priori elle n'existe pas.

- La participation pour équipements publics exceptionnels – PEPE - prévue à l'article L.332-8 du code de l'urbanisme semble difficilement exigible vu la base légale : *« Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, notamment relative aux communications électroniques, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels. Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire. »*

Le projet d'aménagement ne vise que très accessoirement du commerce, et il n'y a rien d'exceptionnel dans le renforcement ou l'extension de réseaux humides. De plus la participation aurait déjà dû être appelée.

En outre, la commune ne pouvait concrètement pas solliciter la SEMSAMAR au moment de la délivrance du permis d'aménager ou des permis de construire pour une réalisation à ses frais des réseaux sous emprise publique.

La rédaction de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme et la longueur des extensions en cause ne le permettaient pas : *« L'autorisation [ici le PA] peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau (...), prévoir un raccordement aux réseaux d'eau (...) empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »*

La conclusion de notre service juridique est qu'en l'état actuel, la SEMSAMAR n'a pas d'obligation fondée sur le permis d'aménager lui imposant de devoir participer au financement du renforcement et de la reconfiguration du réseau d'eau potable.

Si la commune avait souhaité cette participation, elle aurait dû solliciter et obtenir l'accord de la SEMSAMAR dès l'obtention du permis d'aménager.

Néanmoins, la SEMSAMAR est consciente que la commune du MOULE aurait pu aussi être amenée à refuser le permis d'aménager sur le fondement de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, ce qui n'aurait pas permis le développement du projet de la presqu'île de la Baie, qui est un projet de développement reconnu et soutenu.

Ce projet a été porté par la SEMSAMAR en collaboration étroite avec la Commune du MOULE, qui l'a inséré dans son PADD et qui fait l'objet d'une valorisation au programme « Petite Ville De Demain ».

Aussi et même si la SEMSAMAR n'a pas l'obligation légale de participer au financement de ces travaux, elle a une obligation morale de participer à l'aboutissement de ce projet, en collaboration étroite avec la Commune du MOULE, la Communauté d'Agglomération du Nord Grande Terre et l'ensemble des partenaires qui se sont associés à ce projet dont notamment la SEM PATRIMONIALE REGION GUADELOUPE au travers de la SAS FONCIERE DE LA BAIE RK d'une part, et les deux résidences de tourisme de 80 appartements (Corail) et 10 villas (L'Or Bleu) que vous projetez de réaliser en promotion sur les fonciers attenants à l'hôtel d'autre part.

Pourquoi, je viens par les présentes, vous confirmer que la SEMSAMAR participera au financement des travaux de renforcement et de reconfiguration du réseau d'eau potable dans les proportions (20% du budget arrêté à 930.700€ HT sous Maitrise d'Ouvrage du SMGEAG ; soit 186.140 € HT) suggérées par Madame LOUIS-CARABIN dans sa lettre du 12 novembre 2021, reçue le 17 novembre 2021.

J'espère que la SEMSAMAR vous a apporté la réponse que vous attendiez en ce qu'elle permettra l'aboutissement de la réalisation du projet commun d'hôtel porté par FBRK et de ceux que votre société porte directement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'expression de mes sincères salutations.


Le Directeur Général Délégué
Parc d'activités de la Vallée
Bâtiment 2
semsamar 97122 LAKE MAHAULT
Laurent INSOL
Tel | 0059 32 36 00 - 0059 32 10 47